Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

PACS/ achat immo / moitie indisive et séparation de biens

Par Sergio

Bonsoir,

Et tout d'abord merci pour ce site particulièrement intéressant.

Ma compagne et moi sommes pacsés sous le régime de séparation de biens.
Nous venons d'acheter une maison où chacun de nous deux "acquiert la pleine propriété indivise du bien à concurrence de MOITIE INDIVISE".
Pour financer cet achat nous avons souscrit ensemble un prêt relais qui intègre la vente d'un bien dont je suis seul propriétaire.
Au final, avec l'apport de la vente de ce bien, plus ma part de remboursement du prêt, je finance environ 80% du projet.

Mes questions sont les suivantes :

1. Malgré le régime de séparation de biens, la MOITIE indivise signifie-t-elle qu'en cas de séparation, revente, etc. Je ne peux espérer qu'un 50% bien qu'ayant financer 80 % ? (j'avoue ne pas avoir trouvé d'explications très claires...)

2. Le fait que je finance 80% et paye donc bp plus chère ma MOITIE INDIVISE, peut-elle être perçue, dans notre cas de prêt souscrit à deux, comme une donation déguisée par le fisc (ce qui n'est pas la réalité des faits...)

Merci pour votre aide. :)

Par janus2

Bonjour,
Concernant la propriété du bien, c'est le titre qui compte, pas le financement. Vous êtes donc chacun propriétaire de la moitié du bien. Je suis surpris d'ailleurs qu'un notaire ait rédigé un tel acte, généralement, les notaires rappellent bien que le titre doit être le plus possible conforme au financement. Si vous financez 80% du bien, il aurait été préférable de porter sur le titre une indivision 80/20 plutôt que par moitié. Mais les choses étant faites...
En cas de vente du bien, le notaire se basera sur le titre pour répartir le produit de la vente, soit donc 50/50. Ce sera alors à vous de faire valoir le financement pour espérer obtenir une "récompense", mais si une solution amiable n'est pas possible avec votre compagne, il faudra porter l'affaire en justice !

Par Sergio

Merci beaucoup pour ces explications.

Fort heureusement, le problème ne se pose pas... pour le moment .

J'ai cependant vu ma Notaire ce matin même pour un autre sujet et en ai profité pour avoir qqs précisons. Pour elle, il existe une solution simple pour recadrer les choses. Le bien qui sert d'apport principal via un prêt relais et fait de moi, au final, le financeur à 80% (environ) n'est pas encore vendu (compromis signé). Il me suffirait alors, pour éviter toute mauvaise surprises, de faire établir une reconnaissance de dette au moment de la vente de ce bien-apport.
Ça vous paraît cohérent ?